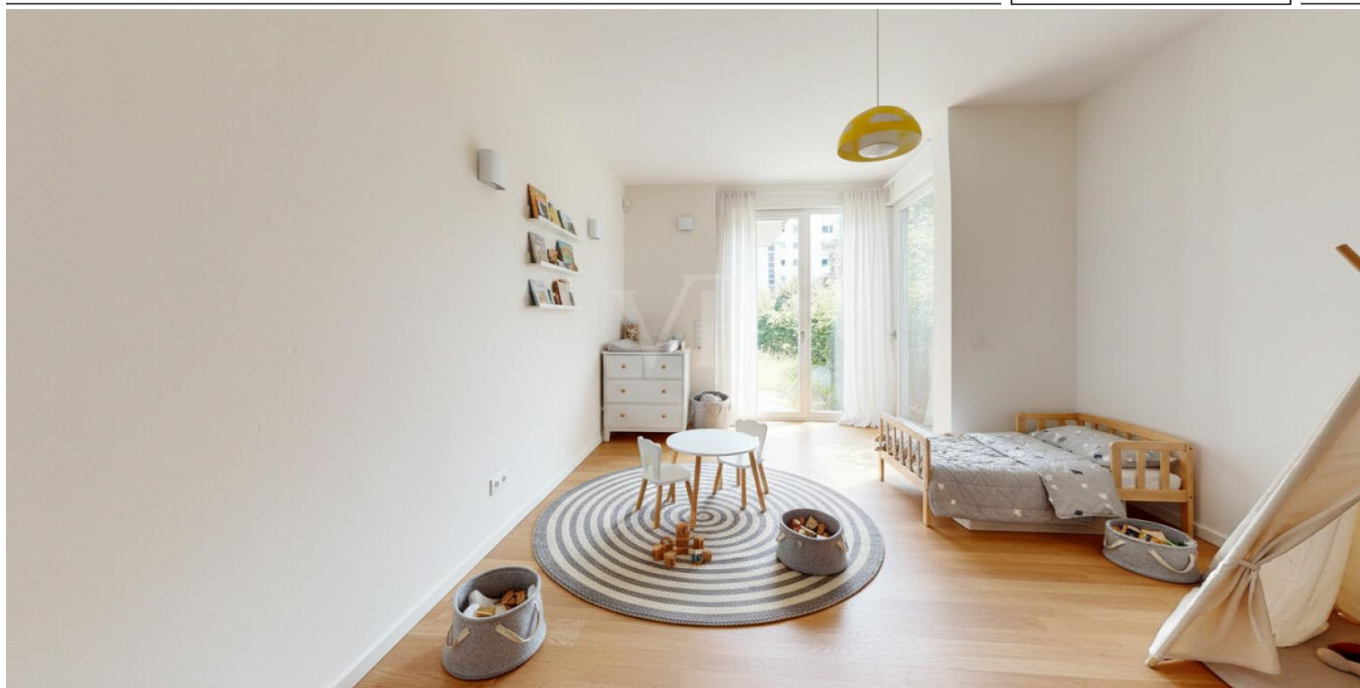


Berlin – Wilmersdorf

## Gartenzugang und modernes Wohngefühl – Hochparterre mit Wohlfühlatmosphäre

CODE DU BIEN: 26176001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 894.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26176001
Surface habitable	ca. 112 m²
Disponible à partir du	04.01.2026
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2014

Prix d'achat	894.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2035
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	76.20 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Berlin**



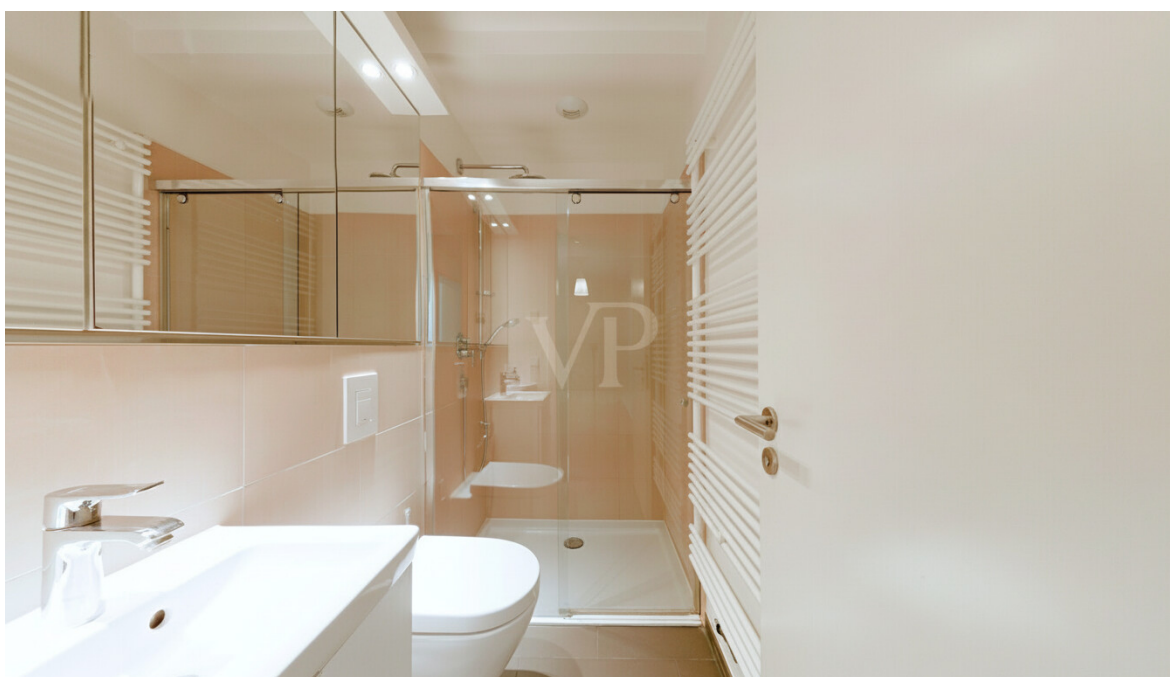
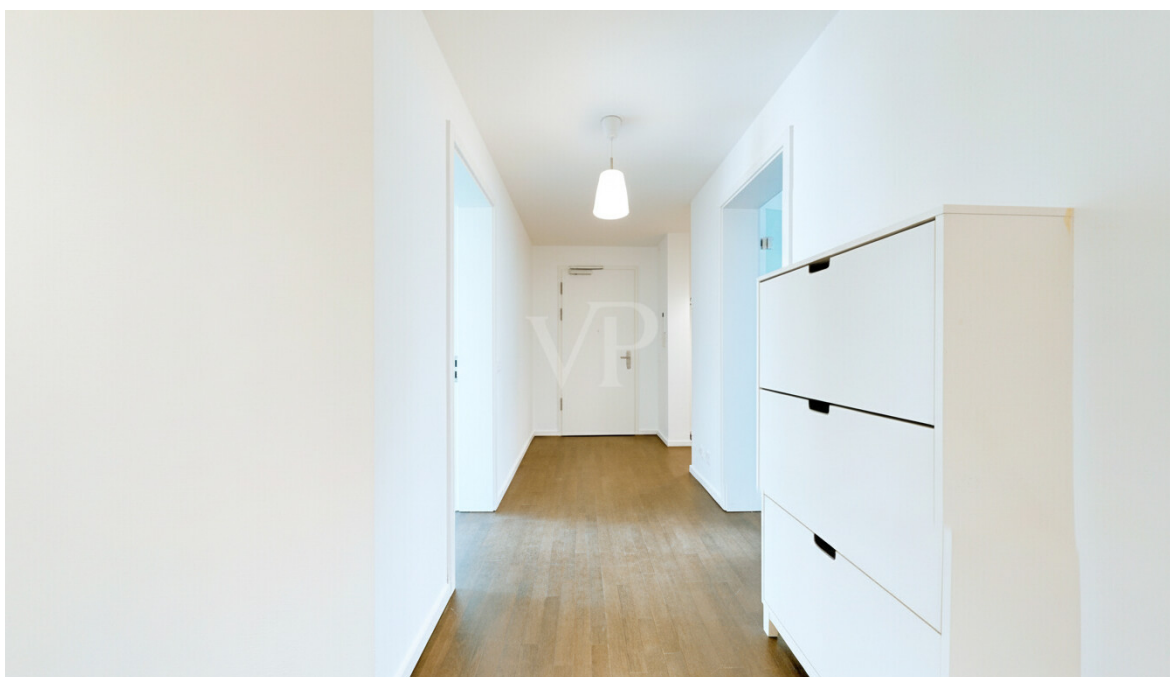
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
City-West**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété





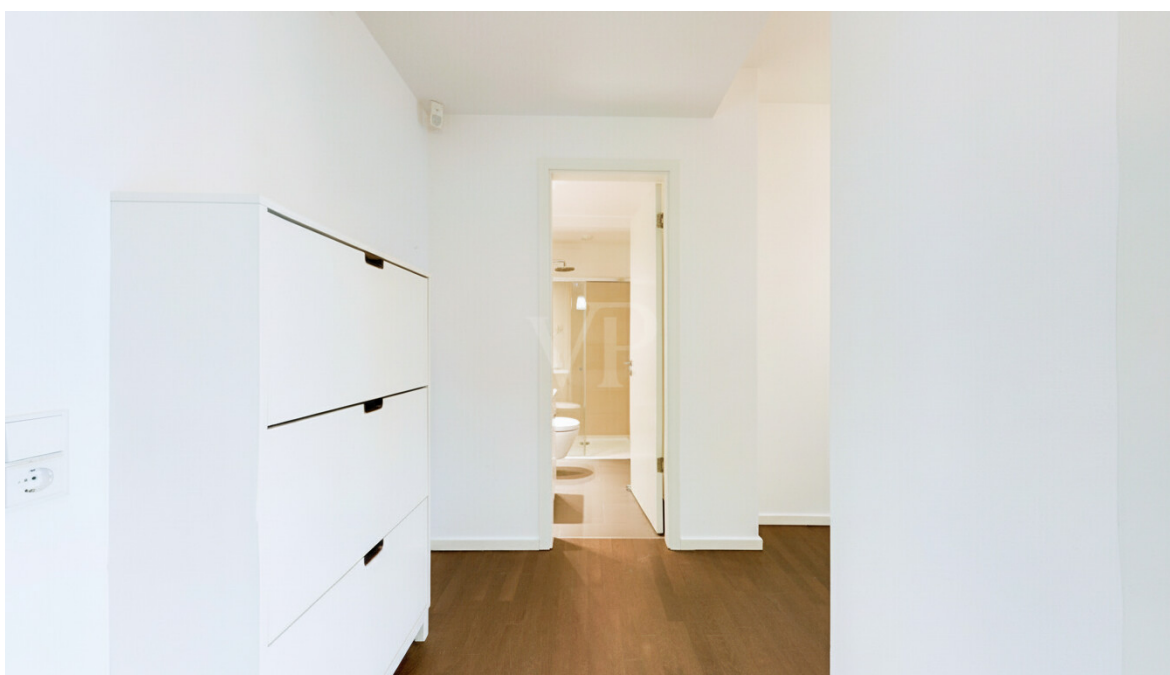
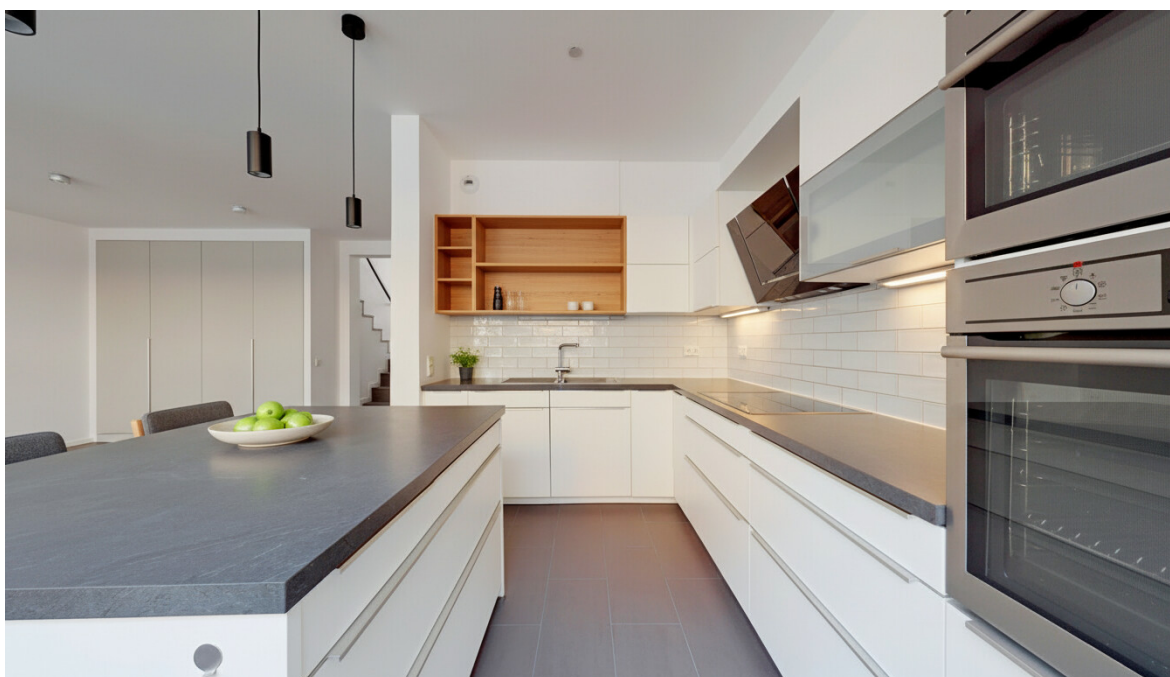
CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

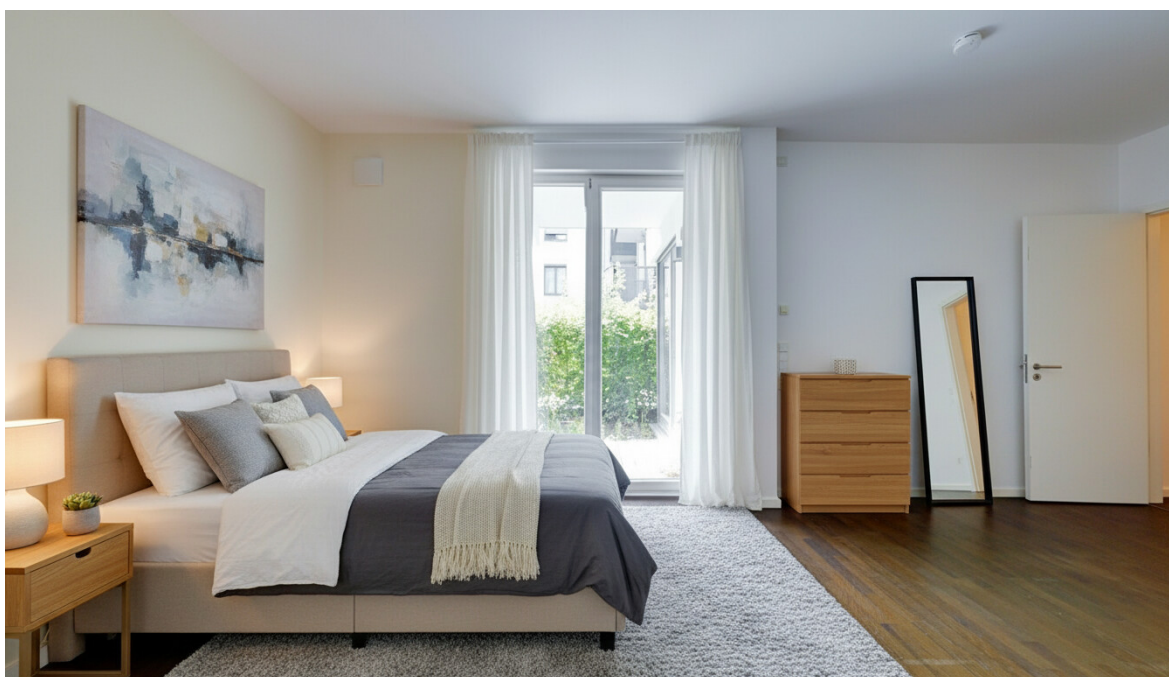
## La propriété





CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## La propriété

**F.A.Z. INSTITUT**

**DEUTSCHLANDS  
BEGEHRTESTE  
IMMOBILIENMAKLER**

VON POLL IMMOBILIEN

Basis: Anbieterreputation  
**02/2025**

[faz.net/begehrteste-produkte-services](https://faz.net/begehrteste-produkte-services)



**CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Une première impression

In einem zeitgemäßen Mehrfamilienhaus, welches im Jahr 2014 errichtet wurde, präsentiert sich diese exklusive Hochparterre-Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 112 m<sup>2</sup> als attraktives neues Zuhause.

Die Wohnung überzeugt durch einen gelungenen Grundriss mit insgesamt drei großzügigen Zimmern, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignen. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ermöglichen einen komfortablen Rückzugsort. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein angeschlossenes Badezimmer en Suite, welches sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet ist. Für Gäste steht ein weiteres Badezimmer zur Verfügung, das über eine moderne Dusche verfügt. Beide Bäder sind stilvoll eingerichtet und hochwertig ausgestattet.

Der helle, weitläufige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Durch große Fensterflächen wird der Raum optimal belichtet. In den privaten Gartenbereich gelangt man sowohl vom Kinderzimmer als auch vom Schlafzimmer. Damit wird ein angenehmer Übergang zwischen Wohnraum und Außenbereich geschaffen, der zu jeder Jahreszeit vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung bietet.

Besonderen Wohnkomfort garantiert die moderne Fußbodenheizung, die in sämtlichen Räumen für behagliche Wärme sorgt. Hinzu kommen elektrisch betriebene Rollläden, die sich bequem steuern lassen und für optimalen Sonnen- und Sichtschutz sorgen. Zahlreiche Steckdosen, Netzwerkanschlüsse und eine zeitgemäße Elektroinstallation erfüllen zeitgemäße Wohnansprüche. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine installierte Alarmanlage.

Ein Hauswirtschaftsraum (HWR) mit eigenem Waschmaschinenanschluss ergänzt das Raumangebot und bietet praktische Abstell- und Versorgungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten Kellerraum, der zusätzlichen Platz für alles bietet, was nicht tagtäglich benötigt wird.

Die Wohnung wurde im Rahmen der Modernisierung umfassend saniert und befindet sich im Zustand eines Erstbezugs nach der Sanierung. Es erwartet Sie ein attraktives Wohnambiente, das durch hochwertige Ausstattungsdetails unterstrichen wird.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch eine ruhige und zugleich zentrale Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag spürbar erleichtert.

Wenn Sie eine moderne, gehoben ausgestattete Wohnung mit durchdachtem Grundriss suchen, laden wir Sie herzlich ein, sich einen persönlichen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf

## Détails des commodités

- Alarmanlage
- Parkettfußboden
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer en Suite mit Badewanne und Dusche
- Gästebad mit Dusche
- Zugang zum Garten vom Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Kellerraum

**CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Tout sur l'emplacement

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf besticht durch seine zentrale Lage im Herzen Berlins, eine exzellente Infrastruktur sowie eine sichere und familienfreundliche Wohnumgebung. Diese Kombination aus urbaner Lebensqualität und hoher Lebenssicherheit macht die Gegend zu einem bevorzugten Wohnort für wohlhabende Familien und Berufstätige. Die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen und einer umfassenden Gesundheitsversorgung wird durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ergänzt, die den Alltag angenehm und stressfrei gestaltet. Die stabile Wertentwicklung der Immobilien in diesem Premiumsegment unterstreicht zudem die nachhaltige Attraktivität des Standorts.

Wilmersdorf als Teil dieses Bezirks präsentiert sich als ein ruhiger, dennoch lebendiger Stadtteil mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einem harmonischen Miteinander. Hier finden Familien ein Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt, ohne auf die Vorzüge einer urbanen Metropole zu verzichten. Die grünen Oasen und gepflegten Straßen laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein – ein idealer Rahmen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie vielfältige Einrichtungen, die das Familienleben bereichern: Hochwertige Kindergärten wie „lilolei“ sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso renommierte Grundschulen wie die Nelson-Mandela-Schule und die Johann-Peter-Hebel-Grundschule, die eine exzellente pädagogische Betreuung gewährleisten. Für weiterführende Bildung bietet die Universität der Künste Berlin in etwa 11 Minuten Fußweg inspirierende Möglichkeiten. Die Gesundheitsversorgung ist mit zahlreichen Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken in fußläufiger Entfernung optimal gewährleistet – beispielsweise erreichen Sie die Dres. Zimny & Kollegen in nur drei Minuten zu Fuß. Auch für Freizeit und Erholung ist bestens gesorgt: Spielplätze, Sportanlagen und grüne Parkflächen liegen in unmittelbarer Nähe und schaffen Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben. Kulinarisch verwöhnen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants wie „Da Noi“ oder „Tian Fu“ mit einer vielfältigen Auswahl, nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die U-Bahn-Station Hohenzollernplatz in nur drei Gehminuten, sorgt für eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Berlins.

Diese Lage unweit des Ludwigkirchplatzes bietet Familien nicht nur ein sicheres und komfortables Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft und vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Hier wächst Ihre Familie in einem Umfeld auf,

das Geborgenheit, Bildung und Lebensfreude harmonisch vereint – ein Ort, an dem  
Zukunft gestaltet wird.

**CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 76.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26176001 - 10719 Berlin – Wilmersdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79, 10719 Berlin

Tel.: +49 30 - 37 44 334 0

E-Mail: [berlin.city.west@von-poll.com](mailto:berlin.city.west@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)